TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM
Số: 87/2021/DS-ST
Ngày 12/10/2021
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Nhung.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Thuỳ Hương
2. Bà Lương Thị Kim Anh

Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Thúy Hằng – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa*:** Ông Trương Vui - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 10 năm 2021 tại hội trường TAND thị xã Điện Bàn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2021/TLST-DS, ngày 03 tháng 3 năm 2021 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 7 năm 2021 giữa

1/<u>Nguyên đơn</u>: Ông Huỳnh Tấn P – Sinh năm 1993 (có mặt)
Địa chỉ: K569/10 HD, phường HTĐ, quận Hải Châu, tp Đà Nẵng

2/ <u>Bị đơn</u>: Ông Đỗ N - Sinh năm 1957 (có mặt)
Địa chỉ: Số 35 TQC, phường VĐ, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam

3/ <u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:
Bà Huỳnh Thị Kim C- Sinh năm 1955 (có mặt)
Địa chỉ: Số 35 TQC, phường VĐ, thị xã Điện Bàn, Quảng Nam

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Huỳnh Tấn P trình bày: Vào ngày 02/11/2020 ông N có vay của ông P số tiền 2,9 tỷ đồng (hai tỷ, chín trăm triệu đồng); Ông P trực tiếp giao cho ông N nhận số tiền vay; Lãi suất 1%/tháng; Lãi suất được thanh toán vào ngày 02 hàng tháng. Tiền lãi mỗi tháng 29.000.000đ. Thời hạn vay 12 tháng. Khi vay ông N có thế chấp tài sản riêng gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 8a, địa chỉ (nhà và đất): Khối 4, phường VĐ, thị xã Điện Bàn, *theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với*

đất số: CH 361863, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS001530, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 06/10/2017.

Việc vay tiền và thế chấp tài sản được công chứng tại Văn phòng công chứng thành phố (Hội An) chứng thực ngày 02/11/2020, tuy nhiên tài sản thế chấp chưa đăng ký giao dịch bảo đảm theo qui định của pháp luật, ông N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản thế chấp cho ông P quản lý. Quá trình thực hiện hợp đồng vay ông N đã trả lãi cho ông P 3 lần với số tiền 45.000.000đ. Theo nội dung hợp đồng đã ký kết thì số tiền nợ vay gốc chưa đến hạn thanh toán nhưng ông N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi theo định kỳ hàng tháng nên ông P khởi kiện yêu cầu ông N phải trả toàn bộ số nợ vay gốc và lãi.

Nay ông P yêu cầu ông N phải trả số tiền nợ vay tổng cộng là 3.183.600.000 đồng (ba tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm nghìn đồng) trong đó: Nợ vay gốc 2.900.000.000đ; Nợ tiền lãi vay: 283.600.000đ (lãi suất được tính đến ngày 12/10/2021 và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 13/10/2021 đến khi thanh toán xong nợ vay), đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Ông Đỗ N trình bày: Vào ngày 02/11/2020 ông N có vay của ông P số tiền 2,9 tỷ đồng; Lãi suất 1%/tháng; Lãi suất được thanh toán vào ngày 02 hàng tháng với mức tiền lãi mỗi tháng 29.000.000đ. Thời hạn vay 12 tháng. Khi vay ông N có thế chấp tài sản riêng của ông N gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 8a, tọa lạc tại khối phố 4, phường VĐ, thị xã Điện Bàn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 361863, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS001530, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 06/10/2017.

Việc vay tiền và thế chấp tài sản được công chứng tại Văn phòng công chứng thành phố (Hội An) vào ngày 02/11/2020, tuy nhiên tài sản thế chấp chưa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật, ông N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản thế chấp cho ông P quản lý. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông N được cha, mẹ ruột thừa kế, tặng cho riêng.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay ông N trả lãi 3 lần tổng số tiền 45.000.000đ, từ tháng 3/2021 đến nay chưa trả lãi là do hoàn cảnh kinh tế quá khó khăn, tình hình dịch bệnh Covid-19 kéo dài dẫn đến thất nghiệp nên chưa có tiền trả lãi đúng như thỏa thuận, ông N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi hàng tháng như trong hợp đồng đã ký kết.

Nay ông P yêu cầu vợ chồng ông N phải trả nợ số tiền vay, vợ chồng ông N chấp nhận trả cho ông P số tiền tổng cộng: 3.183.600.000 đồng trong đó: Nợ vay gốc 2.900.000.000đ; nợ tiền lãi vay: 283.600.000đ, vợ chồng ông N không đồng ý xử lý tài sản thế chấp là do việc ký hợp đồng thế chấp tài sản không đúng qui định của pháp luật. Tuy nhiên hiện nay ông P đang giữ bản chính giấy chứng nhận đối với tài

sản thế chấp, ông P phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông N sau khi ông N thực hiện xong các nghĩa vụ thanh toán nợ.

Bà Huỳnh Thị Kim C trình bày: Bà C là vợ ông N. Bà C chấp nhận cùng ông N trả nợ cho ông P số tiền vay gốc 2,9 tỷ đồng + lãi suất theo yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định để thu hồi nợ.

Tóm tắt ý kiến P biểu của Kiểm sát viên như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án:

- Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc ông Đỗ N và bà Huỳnh Thị Kim C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông P số tiền nợ vay tổng cộng (gốc và lãi) là: 3.183.600.000 đồng. Trong đó: Tiền nợ vay gốc: 2.900.000.000đ và tiền nợ lãi 283.600.000đ (lãi suất được tính đến ngày 12/10/2021)

- Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 8a, tọa lạc tại Khối 4, phường VĐ, thị xã Điện Bàn theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 361863, vào sổ cấp GCN số CS001530 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 06/10/2017 và ngôi nhà cấp III gắn liền với thủa đất để thu hồi nợ của ông Huỳnh Tấn P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông P khởi kiện yêu cầu ông N trả nợ. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Ông N hiện nay đang cư trú tại phường VĐ, thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Xét số nợ vay 2,9 tỷ đồng + lãi suất: Tại phiên tòa ông P, ông N và bà C thừa nhận ngày 02/11/2020 ông N có vay của ông P số tiền 2,9 tỷ đồng; Lãi suất 1%/tháng; Thời hạn vay 12 tháng. Quá trình vay tiền vợ chồng ông N đã trả lãi tổng cộng 45.000.000 đồng, hợp đồng vay chưa đến hạn thanh toán nhưng ông N đã vi phạm thỏa thuận trả lãi hàng tháng nên ông P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N trả cho ông P số tiền vay gốc 2,9 tỷ đồng và tiền lãi vay tính đến ngày 12/10/2021: 283.600.000đ. Tổng cộng (gốc và lãi): 3.183.600.000 đồng. Vợ chồng ông N, bà C đồng ý trả số nợ nêu trên cho ông P. Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, mức lãi suất các đương sự thỏa thuận 1%/tháng tương đương 12%/năm, không vượt quá mức lãi suất 20%/năm được quy định tại Điều 468 BLDS

nên chấp nhận. Do đó HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, ông N và bà C phải trả cho ông P số nợ vay 3.183.600.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét tài sản thế chấp: Khi vay ông N có thế chấp tài sản để bảo đảm khoản nợ vay gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 8a, tọa lạc tại khối phố 4, phường VĐ, thị xã Điện Bàn. Hợp đồng thế chấp được Công chứng vào ngày 02/11/2020 tại Văn phòng Công chứng thành phố (Hội An), các bên ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của cá nhân ông N được thừa kế riêng.

Tuy nhiên việc thế chấp tài sản để bảo đảm khoản nợ vay có phát sinh hiệu lực pháp luật không thì thấy: Căn cứ công văn số: 353/CNVPĐKĐ Đ ngày 29/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn cung cấp: Thửa đất số 25; Tờ bản đồ số 8a; Diện tích 190m^2: Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị: 100m^2, đất trồng cây lâu năm: 90m^2 và nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 82,29m^2, diện tích sàn 164,58m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 361863 cấp ngày 06/10/2017 của ông Đỗ N không có đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn và hai bên cũng thừa nhận tài sản thế chấp không đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 4 Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định: Các biện pháp bảo đảm phải đăng ký: *a)"Thế chấp quyền sử dụng đất"; b) " Thế chấp tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp tài sản đó đã được chứng nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*. Căn cứ khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: *"Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*. Căn cứ vào các quy định nêu việc ông N dùng tài sản gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 190m^2 và nhà ở gắn với đất để thế chấp bảo đảm khoản nợ vay 2,9 tỷ đồng nhưng tài sản thế chấp không đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên không P sinh hiệu lực đối với tài sản thế chấp. Do đó yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ của ông P không có căn cứ chấp nhận.

Kèm theo hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản ông N đã giao cho ông P bản chính giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 361863, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 06/10/2017 tên Đỗ N, nhưng do tài sản thế chấp không đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên không P sinh hiệu lực đối với tài sản thế chấp do đó ông P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N bản chính giấy chứng nhận nêu trên sau khi ông N thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho ông P.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Ông N, bà C là người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 thì ông N, bà C thuộc đối tượng được miễn án phí dân sự.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông P đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong 600.000đ, ông P tự nguyện chịu và không yêu cầu Tòa giải quyết, nên HĐXX không xét.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự, Luật Phí và Lệ phí, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Huỳnh Tấn P đối với ông Đỗ N về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Ông Đỗ N và bà Huỳnh Thị Kim C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn P số tiền nợ vay tổng cộng (gốc và lãi) là: 3.183.600.000 đồng (ba tỷ, một trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Trong đó:

- Tiền nợ vay gốc: 2.900.000.000đ
- Tiền nợ lãi vay: 283.600.000đ (lãi suất được tính đến ngày 12/10/2021)

Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ của ông Huỳnh Tấn P đối với tài sản thế chấp tại hợp đồng vay tiền mặt có thế chấp tài sản ngày 02/11/2020.

Ông Huỳnh Tấn P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ N 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 361863, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 06/10/2017, người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Đỗ N sau khi ông Đỗ N thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho ông Huỳnh Tấn P.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay tiền (12%/năm).

Hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 45.420.000 đồng (bốn mươi lăm triệu, bốn trăm hai mươi nghìn đồng) tại biên lai thu số 0002939 ngày 03/3/2021của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Ông Đỗ N và bà Huỳnh Thị Kim C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi

hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự**.**

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Những người TGTT**;**
- VKS, THA;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án**.**

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Phạm Thị Nhung